Le livret d'accueil du syndic bénévole





Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr



L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2012, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupent 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ



Le livret d'accueil des syndics bénévoles

Chers nouveaux adhérents,

J'ai le plaisir de vous souhaiter la bienvenue à l'ARC.

Notre association va s'efforcer de vous aider le plus efficacement possible dans votre mission essentielle de syndic bénévole.

Pour vous orienter d'emblée parmi toutes les formes d'aides que nous mettons en place et développons en permanence, nous avons réalisé un livret d'accueil.

*Ce livret pourra ainsi vous permettre - que vous soyez syndic « **bénévole** » ou président d'un conseil syndical coopératif - de mieux utiliser l'ARC, c'est-à-dire profiter de tous les services attachés à l'adhésion.*

J'espère que nous répondrons à toutes vos attentes et demandes dans l'esprit associatif qui est le nôtre et vous renouvelle mes souhaits de bienvenue à l'ARC.

Recevez mes très cordiales salutations.

Fernand CHAMPAVIER
Président de l'ARC.

Sommaire :

1) Pour commencer : Un guide gratuit, une assistance personnalisée et une « *valise* »

I. Un guide gratuit à lire absolument : « Les premiers pas du syndic bénévole ».

- voir : http://www.unarc.asso.fr/?q=librairie/les-premiers-pas-du-syndic%C3%A9n%C3%A9vole

II. Une assistance personnalisée gratuite pour les syndics qui débutent.

- Vous débutez, vous avez des questions : prenez rendez-vous avec un spécialiste de l'ARC au **01.40.30.42.82.**

III. Vous voulez votre « valise » pour voyager loin.

- Vous pouvez aussi vous procurer la « valise du syndic bénévole » (55 € + 5,25 € de frais de port).

Vous y trouverez :

1. La bibliothèque du syndic bénévole et son CD (livret plus CD) :

- La feuille de route du syndic bénévole
- Les archives
- Les assurances : fiches pratiques
- Les assemblées générales
- Les mutations (ou ventes)

- Les impayés de charge :
  - un modèle de relance pour paiement des charges
  - un modèle de mise en demeure de payer
  - un modèle d'échéancier de paiement
- une injonction de payer : bordereau et mode d'emploi
- déclaration au greffe : bordereau et mode d'emploi
- Un dossier « Technique & Travaux » :
  - des modèles de courriers (divers)

2. Des guides pratiques indispensables :
- Les 3 écobilans en copropriété :
  - le BES (Bilan Énergétique Simplifié)
  - le bilan « Eau »
  - le bilan « Électricité »
- **« *Rénovation énergétique des copropriétés* : Le guide des bonnes pratiques »**

3. Un exemple de carnet d'entretien.

4. Un logiciel de calcul utile à la gestion d'une copropriété. Attention, ce logiciel permet le calcul du budget et des appels de fonds associés, ainsi que des votes en assemblée générale. Ce n'est pas un logiciel de comptabilité.

5. Le DVD : « Comprendre son appel de charges en copropriété »

2) Pour obtenir en permanence et par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets

Le Syndic Bénévole peut nous interroger sur tous les sujets et par tous les moyens, à savoir :

- par **mail** : **unarcasso@claranet.fr**
- par **courrier** : **27, rue Joseph Python - 75020 Paris**.
- par **fax** : **01.40.30.12.63.**
- en nous téléphonant : tous les jours de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures : **01.40.30.12.82 (ARC)**

  ou **01.40.30.42.82. (Copropriété-Services** pour les problèmes de la coopérative).
- en prenant **rendez-vous** avec nos juristes « ***permanents*** » (rendez-vous d'une heure sur Paris ou à Boulogne) : pour cela téléphoner au **01.40.30.12.82**.
- en cas **d'urgence**, en venant aux **permanences sans rendez-vous** à Paris :
  - **mardi : de 14 heures à 18 heures ;**
  - **jeudi : de 9 heures à 12 heures ;**
  - **vendredi : de 14 heures à 18 heures.**

3) Pour aller encore plus loin : des consultations spécialisées d'une heure sur rendez-vous

L'ARC a mis en place par ailleurs de nombreuses consultations gratuites avec des spécialistes pour répondre aux questions les plus difficiles de ses adhérents dans tous les domaines.

Pour prendre un rendez-vous, il suffit de téléphoner au numéro indiqué :

Gros travaux :
⇨ consultation avec des architectes.
Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Ascenseurs :
⇨ consultation avec un bureau d'études.
Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Gardiens - employés d'immeuble :
⇨ consultation avec un spécialiste de la gestion des paies et de la CCN (Convention Collective Nationale).
Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Assurance :
⇨ consultation avec des assureurs.
Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Chauffage - eau chaude - eau froide :
⇨ consultation avec des spécialistes des économies.
Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.42.82

4) Internet : cinq sites aux services des adhérents collectifs

1. unarc.asso.fr

Un site généraliste avec de nombreux dossiers et articles réservés aux Syndics Bénévoles.
⇨ pour accéder à ces dossiers et articles réservés, il faut :
- un mot de passe (jusqu'en avril 2013) demandez-le à l'accueil : 01.40.30.12.82 ou en envoyant un mail : unarcasso@claranet.fr
- son numéro d'adhérent collectif (à partir d'avril 2013).

2. OSCAR + http://unarc.alwaysdata.net/observatoire/

Un site réservé aux adhérents pour savoir si vos charges sont correctes - poste par poste - pour pouvoir agir sur chacun d'eux.

3. COPRO-DEVIS.fr

Un site pour savoir quelles sont les entreprises référencées par l'ARC et pour obtenir des devis en ligne.

4. unarcom.fr

Un site pour échanger entre Syndics Bénévoles de l'ARC qui ont les mêmes problèmes ou (pour les conseils syndicaux) qui ont le même syndic sur tous les sujets.

5. COPRO-NET.fr

Un site qui vous permet d'avoir un site spécial pour votre copropriété :
- documents propres à la copropriété ;
- espace conseil syndical ;
- informations diverses, etc.

5) L'ARC vous aide à comprendre et réduire vos charges

L'objectif numéro un de l'ARC est d'aider les copropriétaires à réduire leurs charges.

C'est pourquoi nous avons mis en place de nombreux guides, outils, services gratuits pour aider nos adhérents dans ce sens.

Le premier guide que vous pouvez utiliser si vous avez le chauffage collectif est le guide du BES (Bilan Énergétique Simplifié) mis au point par l'ARC et repris maintenant par beaucoup d'associations.

Vous pouvez télécharger ce guide à l'adresse suivante :
http://www.unarc.asso.fr/?q=librairie/les-%C3%A9co-bilans-en-copropri%C3%A9t%C3%A9-1-%C2%ABbilan-energ%C3%A9tique-simplifi%C3%A9%C2%BB

Le deuxième guide est « ***L'eau : comment faire baisser ses consommations.*** »



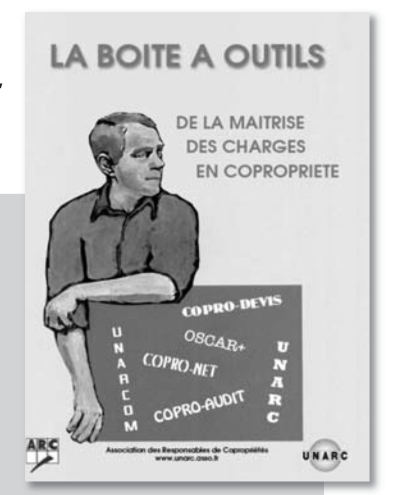
Vous pouvez télécharger ce guide à l'adresse suivante :
http://www.unarc.asso.fr/?q=librairie/les-%C3%A9co-bilans-en-copropri%C3%A9t%C3%A9-2-%C2%AB-eau%C2%BB

Le troisième guide est : « ***Electricité*** » parties communes.



Vous pouvez télécharger ce guide à l'adresse suivante :
http://www.unarc.asso.fr/?q=librairie/les-%C3%A9co-bilans-en-copropri%C3%A9t%C3%A9-3-%C2%ABelectricit%C3%A9%C2%BB

Pour vous permettre de connaître tous nos « ***outils*** » et de bien les utiliser, nous avons réalisé un guide gratuit qui s'appelle : « ***LA BOÎTE À OUTILS DE LA MAÎTRISE DES CHARGES*** » :



En voici le sommaire :

I. Pourquoi faut-il mettre en œuvre un plan volontariste de réduction et de maîtrise des charges de copropriété ?

II. Quels sont les documents à exploiter ?

III. COPRO-AUDIT : Comment évaluer la performance financière de votre copropriété ?

IV. OSCAR+ : Comment comparer vos charges de copropriété avec celles des autres copropriétés ?

V. OSCAR+ : Comment évaluer la performance économique de vos contrats annuels ?

VI. COPRO-DEVIS : Comment mettre en concurrence les entreprises prestataires ?

VII. UNARCOM et COPRO-NET : Comment partager votre expérience avec d'autres responsables de copropriété ou au sein de votre copropriété ?

VIII. SITE DE L'UNARC : Comment enrichir vos connaissances en s'appropriant les informations diffusées sur le site ?

IX. GUIDES ET CAHIERS DE L'ARC : Comment développer votre méthode d'analyse des charges de votre copropriété ?

X. Conclusions

6) La « *coopérative* » de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi pour une utilisation optimum

L'ARC a mis en place une coopérative technique (« ***Copropriété-Services*** ») qui a pour but d'aider les conseils syndicaux à obtenir des tarifs négociés sur les différents produits et matériels dont une copropriété a besoin ainsi qu'une aide technique et comptable. Pour cela, la coopérative technique met au point et continue à mettre en place :

- de nombreux services gratuits ;
- des services payants (à prix coûtant).

I. Services gratuits

- **Un groupement d'achat** : grâce à sa représentativité (plus de 12 500 copropriétés adhérentes), la coopérative technique a négocié à des prix très avantageux plus de **2 500 références de produits et de matériels** d'entretien ainsi que des ampoules basse consommation.
- Une négociation quotidienne du **prix du fioul** pour proposer aux copropriétés le prix le plus compétitif.
- **Des détecteurs de fumée** à des prix « ***groupés*** » pour être en mesure de proposer aux copropriétaires de l'immeuble de les installer dans chaque logement.
- Des modèles de **contrats types** en matière de contrat de maintenance (ascenseurs, espaces verts, compteurs d'eau, chauffage, etc.).
- Des **accords-cadres** négociés avec des entreprises référencées pour assurer une meilleure prestation et une meilleure défense en cas de litige.
- La **vérification** des documents comptables générés par le syndic bénévole pour vous indiquer s'ils sont conformes aux exigences du décret et de l'arrêté comptable.
- Un **premier rendez-vous de « *mise en route* » comptable** de votre copropriété.
- Un rendez-vous pour expliquer comment réaliser son « ***Bilan Énergétique Simplifié*** » avec, par la suite, des préconisations pour réduire les consommations énergétiques de la copropriété.
- Une aide à la **renégociation des contrats de chauffage**.

II. Services payants

- Assistance à l'édition des documents comptables et annexes (voir point 9).
- Analyse des documents comptables tenus par l'ancien syndic (voir point 9).
- Établissement des fiches de paie (voir point 10).

Pour tous renseignements : 01.40.30.42.82

7) 46 guides gratuits pour tous les copropriétaires de votre immeuble

Voici la liste des 46 guides disponibles gratuitement sur notre site Internet (en accès libre ou réservé aux adhérents). À lire et à diffuser sans modération.

- Copropriété : améliorer sa gestion avec Internet
- Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté
- La copropriété depuis 25 ans
- Guide 2013 de la gestion technique et des services en copropriété
- Copropriété : Comment bien (re)négocier ses contrats
- La boîte à outils de la maîtrise des charges
- Comment baisser vos charges en 10 leçons
- Maîtrise des charges ? Avez-vous un bon syndic ?
- Carnet d'entretien de la copropriété
- Le BIC ou Bilan Initial de Copropriété
- Le quatre-quarts ou comment financer les gros travaux en copropriété ?
- Le fonds travaux : comment le mettre en place ?
- Comment être un bon conseil syndical ?
- Conseil syndical : 100 conseils pour un bon conseil
- Le conseil syndical en 10 questions : je suis copropriétaire qu'est-ce que le conseil syndical ?
- Le conseil syndical en 10 questions : je veux entrer au conseil syndical
- Cahier de suivi du conseil syndical
- Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables
- Le cahier du contrôle des comptes pour tous
- Comment changer de syndic en douceur ?
- Comment bien négocier son contrat de syndic ?
- La copropriété et la gestion du personnel
- Les premiers pas du syndic bénévole
- Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre
- Les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?
- Rénovation énergétique des copropriétés. Le guide des bonnes pratiques
- L'isolation thermique par l'extérieur dans un fauteuil
- La ventilation des logements en copropriétés

- Les éco-bilans en copropriété 1. « Bilan Énergétique Simplifié »
- Les éco-bilans en copropriété 2. Bilan « Eau »
- Les éco-bilans en copropriété 3. Bilan « Électricité »
- Guide du chauffage urbain
- L'assurance multirisque « copropriété » en 36 questions
- Ascenseur et copropriété : les clefs d'une bonne gestion
- La voiture électrique en copropriété en 25 questions
- Santé-sécurité en copropriété
- Ascenseur : contrats et travaux
- La sécurité incendie en copropriété
- Produire de l'électricité solaire, guide à l'usage des copropriétaires
- Guide ARCEP - La fibre optique arrive chez vous, petit guide pratique pour l'installation de la fibre optique dans les immeubles
- La réception TV
- Copropriétés fragiles : le mode d'emploi de redressement
- La copropriété en Europe : Actes du colloque du 21 septembre
- Guide méthodologique pour le repérage des copropriétés en difficulté en Île-de-France

8) Les bulletins de l'ARC pour tous : comment faire ?

Le bulletin de l'ARC et de l'UNARC est une mine d'informations sur l'actualité de la copropriété et vous permet de mettre à jour vos connaissances non seulement en matière de droit et de gestion, mais sur tous les sujets utiles aux copropriétaires.

Il fournit, par ailleurs, la liste à jour des indices, les thèmes et dates de formations gratuites de l'ARC ainsi que toutes les informations sur la vie de l'association.

Dès que vous recevez le bulletin trimestriel de l'ARC, vous pouvez le diffuser à tous les membres du conseil syndical. En effet ce bulletin est disponible sur le site Internet pour les seuls adhérents collectifs.

Il suffit donc d'adresser le lien à chaque membre ou de faire autant de versions « ***papier*** » que vous le souhaitez.

Par ailleurs, précisons que **TOUS** les bulletins déjà publiés par l'ARC sont disponibles sur notre site Internet pour les seuls adhérents collectifs et donc également diffusables auprès des membres du conseil syndical de la même manière.


le bulletin de l'A.R.C. et de l'U.N.A.R.C.
Janvier 2012
Numéro 95
association des responsables de copropriété
sommaire
ACTUALITE 1 à 6
DROIT 7 à 12
GESTION 13 à 20
COPROPRIÉTÉ-SERVICES 21 à 24
VIE DES ASSOCIATIONS 26 à 27

9) Le B.I.C. et l'Audit Global Partagé

L'ARC et l'association Planète Copropriété ont mis en place une méthode et une démarche pour vous permettre de définir, de financer puis de lancer les gros travaux de rénovation et d'amélioration (y compris thermique) dont toutes les copropriétés - dont la vôtre - ont besoin.

Cette méthode et cette démarche s'appuient sur le BIC (Bilan Initial de Copropriété) suivi d'un Audit Global Partagé.

Le BIC est un cahier spécial gratuit qui vous permet de faire le point sur la situation exacte de votre copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques internes, ses besoins en travaux, les attentes des copropriétaires et occupants, etc.

Il permet de repérer ce qui ne va pas et devrait être amélioré rapidement. Il vous donne donc un « ***plan d'action*** » pour :

1. d'une part, vous mettre « ***à niveau*** » (faire baisser les charges, traiter les impayés, améliorer le fonctionnement des organes de gestion de la copropriété) ;
2. d'autre part, préparer efficacement un audit global associant étroitement le conseil syndical (c'est pourquoi celui-ci s'appelle **Audit Global PARTAGÉ**).

L'ARC vous aide gratuitement :

1. à remplir le BIC ;
2. à vous orienter vers des spécialistes référencés pour faire l'Audit Global Partagé.

Une assistance supplémentaire facultative pour la « ***mise à niveau*** » est possible, uniquement à votre demande. Cette assistance s'opère dans le cadre de réunions spéciales d'une heure à deux heures qui sont facturées à l'heure.

Une aide à l'accompagnement à l'Audit Global Partagé est également possible, en fonction de vos besoins.

http://www.unarc.asso.fr/sites/default/files/files/bic_0.pdf

10) Aide personnalisée à la tenue de la comptabilité

En plus des services, documents et outils qui sont accessibles gratuitement aux adhérents collectifs, les syndics bénévoles peuvent bénéficier de services complémentaires payant en fonction des besoins spécifiques des la copropriété.
L'ARC a comme objectif de rendre le plus rapidement possible le syndic bénévole indépendant et autonome de tout prestataire ou organisme, y compris de notre association. C'est donc pour cela qu'elle a conçu des outils qui ne demandent pas forcement d'assistance ni de maintenance.

I. Le service d'aide à la comptabilité

1. L'ARC propose d'abord au syndic bénévole une étude permettant d'analyser les comptes remis par l'ancien syndic afin de pouvoir procéder sans difficulté à la reprise des comptes (et aux contestations, si besoin).
2. L'ARC a développé le premier logiciel de comptabilité qui permet de saisir de façon automatique les écritures comptables les plus fréquentes. De ce fait, sans avoir de connaissances extrêmement poussées en comptabilité, le syndic bénévole sera en mesure de tenir la comptabilité de sa copropriété ainsi que de produire les documents et annexes comptables.
   Une version d'essai est téléchargeable sur le lien suivant :
   http://www.logia.fr/SIMPLYSYNDIC.EXE
3. Pour ceux qui ne veulent pas se retrouver trop rapidement seuls avec leur logiciel, l'ARC a mis en place une assistance qui permet d'éditer et de produire l'ensemble des documents et annexes comptables imposés par le décret comptable.

II. Le service fiche de paie et employé d'immeuble

4. L'ARC met à la disposition des syndics bénévoles une assistance à la rédaction du contrat de travail, que ce soit pour un employé ou un gardien d'immeuble (rappelons que sur le site figure des contrats de travail types). Par ailleurs, elle pourra aussi se charger de la déclaration préalable à l'embauche.
5. L'ARC pourra ensuite réaliser les bulletins de paie ainsi que les déclarations aux différents organismes sociaux et fiscaux.

Pour plus de précisions sur tous ces services opérationnels :

- téléphone : **01 40 30 42 82**

ou- mail : **contact@copropriete-services.com**

11) Aide à la mise à jour ou à l'amélioration des règlements de copropriété

De nombreux règlements de copropriété contiennent des clauses illégales (rendues illégales par l'évolution des lois de la jurisprudence).

Le problème est que, tant que ces clauses ne sont pas supprimées et remplacées, elles sont applicables.

C'est pourquoi l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 a prévu que les « ***mises en conformité*** » pouvaient être votées à la majorité simple de l'article 24.

Par ailleurs, il peut s'avérer utile de faire évoluer son règlement : y introduire des dispositions nouvelles ou des règles plus adaptées (**exemple** : pour le recouvrement des charges).

Des avocats ou des officines spécialisées peuvent faire ce travail, mais pour des prix élevés et sans forcément être à l'écoute des copropriétaires.

C'est pourquoi l'ARC a mis en place un **service** qui effectue les adaptations et mises en conformité ou améliorations, ceci en étroite concertation avec **le conseil syndical** au cours de rendez-vous spécifiques.

Les devis sont tout à fait transparents, établis sur la base d'un nombre d'heures et d'un prix horaire.

Si vous souhaitez recevoir une information à ce sujet, il suffit de nous la demander par mail : unarcasso@calranet.fr

25/31, rue Joseph Python
75020
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

AB Communication • 01 55 25 20 10